



aktiv.

Tærudlia 5, 2070 RÅHOLT

**Innholdsrik og stor familiebolig  
over 2 etasjer, garasje, sentral og  
usjenert beliggenhet med flott  
utsikt over Råholt.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Sondre Østbye Svarstad

**Mobil** 954 05 333

**E-post** sondre.svarstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 147 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 997 640,-  
**Selger:** Kim Ottar Myren  
Kine Merethe Berntsen

Myren

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 174/281 kvm  
**Tomtstr.:** 1537.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 266  
**Oppdragsnr.:** 1206260026

# Innholdsrik og stor familiebolig over 2 etasjer, garasje, sentral og usjenert beliggenhet.

Velkommen til Tærudlia 5!

Dette er en romslig enebolig beliggende i et av de mest attraktive områdene på Råholt. Boligen går over to etasjer. I hovedetasjen finner du 1 soverom, kjøkken, stue og bad. Underetasjen inneholder ytterligere to soverom, et hobbyrom, to boder, vaskerom og bad.

Eiendommen har i tillegg 2 romslige garasjer(derav 1 ikke godkjent) samt en terrasse med flott utsikt over Råholt.

Boligen har en unik beliggenhet som kombinerer nærhet til sentrum med landlige og rolige omgivelser. Her har du kun ca. 5 minutters gangavstand til Amfi Eidsvoll (Thon-senteret) og ca. 10 minutter til Eidsvoll Verk stasjon, samtidig som du kan nyte en usjenert utsikt over området.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	26
Egenerklæring .....	65
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 174 kvm

BRA - e: 107 kvm

BRA totalt: 281 kvm

TBA: 92 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 kvm Vindfang, entré, hobbyrom, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Stue/kjøkken, soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Bod

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

### **Garasje 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Uthus

Uisolert forenklet uthus på 10,70m<sup>2</sup>.

Garasje

Garasje fra byggeår ifølge hjemmelshaver på 44,93m<sup>2</sup>

Garasje

Garasje fra ukjent nyere år på 50,52m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1537.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

### **Beliggenhet**

Tærudlia 5 ligger i et rolig og etablert boligområde på Råholt i Eidsvoll kommune. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til både natur og sentrumsfunksjoner. Området grenser til skog og mark med svært gode turmuligheter året rundt, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter for hele familien.

Samtidig er det kort vei til butikker og servicetilbud, inkludert AMFI Eidsvoll.

Beliggenheten er også svært praktisk for pendlere, med nærhet til Eidsvoll verk stasjon

og hovedveier som gir enkel tilgang til både Oslo og Gardermoen.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten. Blant annet ligger Bønsmoen barnehage og Ankertunet barnehage innen kort avstand. For skolebarn er det gode tilbud som Eidsvoll Verk skole og Råholt ungdomsskole.

I tillegg finnes det gode fritidsmuligheter i nærområdet, med tilgang til idrettsanlegg, ballbaner og aktivitetsområder, samt flotte turmuligheter i skog og mark. Dette legger til rette for en aktiv og variert hverdag for både barn og voksne.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste busstopp kun ca. 8 minutters gange unna. Herfra går det flere busslinjer til nærliggende områder. Fra Eidsvoll verk stasjon, omtrent 15 minutter unna, går togforbindelser som RE11 og R12 med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen.

Samlet sett kombinerer Tærudlia 5 en stille og trygg beliggenhet med nærhet til natur, gode servicetilbud og effektive transportforbindelser.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i kort avstand fra boligen.

Av barnehager finnes blant annet Bønsmoen barnehage ca. 1,2 km unna (ca. 13 min gange), Ankertunet barnehage ca. 2,7 km unna (ca. 5 min med bil), samt Råholt naturbarnehage ca. 1,6 km unna (ca. 22 min gange).

For skolebarn er det gode tilbud i nærområdet. Råholt ungdomsskole (8–10 trinn) ligger kun ca. 0,6 km unna (ca. 6 min gange), mens Bønsmoen skole (1–7 trinn) ligger ca. 1,2 km unna (ca. 13 min gange). Eidsvoll Verk skole (1–7 trinn) ligger ca. 2,4 km unna.

Videregående skole er også tilgjengelig i regionen, med Eidsvoll videregående skole ca. 11,5 km unna.

Når det gjelder fritidstilbud, er det kort vei til både idretts- og aktivitetsanlegg. Blant annet ligger Haugenfeltet ball- og skøytebane ca. 0,4 km unna (ca. 7 min gange), samt

aktivitetsanlegg ved Råholt ungdomsskole med blant annet fotball og sandhåndball.

Samlet sett er dette et område som gir svært gode oppvekstvilkår med korte avstander til både skole, barnehage og varierte fritidsaktiviteter.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp, Søndre Samfunn, ligger ca. 0,7 km unna (ca. 8 minutters gange). Herfra går det flere busslinjer (blant annet linje 430, 432 og 433) med gode forbindelser til omkringliggende områder.

Eidsvoll verk stasjon ligger ca. 1,3 km fra boligen (ca. 15 minutters gange). Herfra går det togforbindelser som RE11 og R12 med hyppige avganger, blant annet til Oslo og Gardermoen.

Reisetiden til Oslo Lufthavn Gardermoen er ca. 19 minutter med tog(ink. gangavstand fra boligen), noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for pendlere og reisende.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Togstadhagen Vestrum

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1986. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, med utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, men det savnes musebånd. Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Grunnmuren har stedvis riss/sprekker og avflassing av overflatebehandling på slammet mur.

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen knotteplast med topplatt langs grunnmur. Det er avvik ved håndtering av takvann, med frakoblet avløpsrør ved inngangsdør og mangelfull overgang mellom nedløp og avløpsrør.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er et saltak utført i trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og begrenset på kaldtloft. Kaldtloftet er etterisolert med blåseisolering.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1986. Den har en malt

hovedytterdør, to malte balkongdører i tre, og en enkel kjellerdør i tre. Terrassedøren ved kjøkkenet er datert fra 2008.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert.

Terrassen rundt deler av boligen er oppført i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Det er registrert bølgeplastplater montert under deler av konstruksjonen for å lede bort vann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er avvik:

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø og is. Det registreres også mose på taktekking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av.

Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Særlig utsatt er gjennomføringer som skorstein og rørføringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på ca. 40 år. Det registreres avflassing av overflater, særlig utvendig på vinduer og tilhørende belistning.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes da konstruksjonen er delvis lukket og ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon. Det er benyttet en forenklet løsning for vannavledning i form av bølgeplast delvis under bjelkelag. Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftskrav.

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid og slukmansjett kun er delvis synlig og overgang kan derfor ikke verifiseres.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

TG2 vurderes da innredning har stedvise bruksmerker og avskalling i overflater, som er forenlig med alder og bruk.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser at avtrekk er trinnbasert (1-3), hvor anlegget står på laveste trinn. Endring av hastighet krever tilgang til kaldtloft. Det registreres også manglende tilstrekkelig tilluft til våtrom under dørblad til bad.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes da deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeår og dermed har passert store deler av sin forventede levetid. Det bemerkes at avløp fra utslagsvask på

vaskerom føres direkte åpent til sluk, noe som ikke anses som en tilfredsstillende løsning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: • Det er avvik:

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsetimat: 20 000-100 000

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Kostnadsetimat: 100 000-200 000

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsetimat: 200 000- 500 000

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsetimat: 200 000-500 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

- Innvendig - Kryp Kjeller

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

- Tomteforhold - Byggegrunn

Avvik: TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

- Tomteforhold - Oljetank

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: Registrerte bevegelser i grunnen kan indikere ustabile grunnforhold.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Noe fuktskader i MDF panel i himling på bad

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: YIT AS, 2010. Ufaglært, 2010.

Beskrivelse: Nytt komplett røropplegg bad og kjøkken. Nytt komplett bad med membran gulvbelegg og smøremembran på vegger.

2.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Nytt i 2010

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noe fukt nederst i hjørne på panel innenfor leca i bod i kjeller

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Granli Isolering og Betongsaging AS, 2024.

Beskrivelse: Etterisolert 20cm ekstra på loft med blåseisolasjon.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023.

Beskrivelse: Påbygg garasje.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Har sett fukt på panel nederst i hjørnet mot leca i bod i kjeller.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Har sett fukt på panel nederst i hjørnet mot leca i bod i kjeller.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020.

Beskrivelse: Byttet vedovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022.

Beskrivelse: Strøm til garasje.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Det må ettermonteres tilbakeslagsventil på vanninntak.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Garasje i to omganger. Ny terrasse med vinterhage. Støttemur på gårdsplass.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Den gamle garasjen har skjevheter pga skjevheter i gårdsplass.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det har vært feil på steikeovn som er reparert av Miele. Det har vært feilmelding på steiketopp innimellom, men ett par år siden sist nå.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 92 kvm: Stue/kjøkken, soverom, bad og bod

TBA 92 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 82 kvm: Vindfang, entré, hobbyrom, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 boder

Uthus:

BRA-e 11 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 45 kvm: Garasje

Garasje:

BRA-e 51 kvm: Garasje

## **Standard**

Stue/kjøkken 1. etasje:

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet.

Bad 1. etasje:

Badet er utstyrt med en innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er to sluk i gulvet av plast med klemring av plast. Ifølge eier ble membran og sluk i gulv utskiftet i 2010. Rommet har mekanisk avtrekk over dusj.

Vaskerom kjeller:

Våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997 og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Bad kjeller:

Våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997 og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: MDF plater og strie.

Himling: Takess plater og glatte behandlede flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør er utført i metall, kobber og rør-i-rør-system. Deler av vannrørene tilknyttet vaskerom, kjøkken og bad i 1. etasje er skiftet ut, med fordelerskap plassert på vaskerom. Rørøppegget til bad i 1. etasje og kjøkken er fra 2010. Stoppekran er lokalisert på vaskerom. Det er installert sandfilter på vanninntaket.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i plast. Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Avløp fra utslagsvask på vaskerom føres åpent til sluk.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

- Varmtvannstank: CTC varmtvannsbereder på 294 liter fra 2011 er plassert på vaskerom. Det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Dobbelgarasje.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes av vedovn, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 850 000

### **Omkostninger kjøper**

5 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

147 640 (Omkostninger totalt)

164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 017 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 26 688 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 007 for år 2026

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i nevnte kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 943 375 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 773 500 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 3 525

### **Velforening**

Eiendommen er tilknyttet Tærudguguta veilag. Kostnader knyttet til dette kan variere. I år er det et behov for ekstra vedlikehold av veien, derfor blir det sendt en faktura på ytterligere 1000kr.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 266 i Eidsvoll kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Eidsvoll Kommune har utsenst pålegg om montering av tilbakeslagsventil. Kjøper må ordne med dette.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3240/96/266:

07.11.2013 - Dokumentnr: 963919 - Best. om adkomstrett og Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:247

- "Det gis herved rett til adkomst for 2 boenheter fra Tærudlia og inn på tomt 96/247. Det gis herved rett til tilkobling av vann og avløp for 2 boenheter til tomt 96/247."

22.07.1986 - Dokumentnr: 7249 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:633

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

- "Eier av g.nr 96, B.nr 15 i Eidsvoll, samtykker i at eiendomen g.nr 96 og b.nr 266 og 247 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reoperasjon og ettersyn av kloakk-vannledningene over unvertegnede eiendom."

22.07.1986 - Dokumentnr: 7250 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:633

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dette er en rett til bruk av tærudveien, denne betinger at brukeren påtar seg prosentvis andel av nødvendig vedlikehold på veien.

26.01.2010 - Dokumentnr: 61017 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:227

Eiendommene gnr. 96 bnr. 46 og gnr. 96 bnr. 266 i Eidsvoll skal ha veirett over denne eiendom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1986. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Oppføring av pipe  
Ferdigstilling av utvendig pussarbeid  
Sikring av terrasse/terrassedør frem til ferdigstilling  
Montering av rekkverk på trapper med mer enn to opptrinn  
Planering av terreng rundt huset

Underetasjen var ikke ferdigstilt og krevde egen brukstillatelse. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Garasjen:

Eier har uten samtykke fra kommunen revet eldre garasje og bygd opp en nyere garasje på tomten i tilknytning gamle garasjen som står der idag. Det er ikke sendt inn noen søknad om jobben som er gjort. Kommunen mener dette er søknadspliktig tiltak, kjøper bærer dermed risiko for fremtidig bruk av garasjen.

Det foreligger en godkjenning av et garasjebygg fra 1996, dette er den nordligste av de to garasjene.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det tredje soverommet i u.etasje er opprinnelig byggesøkt som hobbyrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt i kommunen og er dermed ikke godkjent som bruk til varig opphold

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet privat veg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Delareal 1 537 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: Se detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt Provisjon 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

### **Ansvarlig megler bistås av**

Sondre Østbye Svarstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
sondre.svarstad@aktiv.no  
Tlf: 954 05 333

### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023  
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026




# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tærudlia 5 , 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 96, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 22078-1009

Referansenummer: QZ9053

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vestrum taksering AS

## Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1986 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på taktekkning. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for taktekkning vurderes å være passert. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemotode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha

mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel. Det registreres luftespalte underkant av kledningen. Det savnes musebånd.

Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av.

Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan på en side og ytterst begrenset på kaldtloft kun fra loftstrapp da det ikke var gangbart gulv, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser for å verifisere takkonstruksjon/loft bør foretas.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært indikasjoner på mus i boligen. Det er opplyst at det er observert mus eller spor etter mus tidligere år, men ikke i senere tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser videre at kaldtloft er etterisolert med blåseisolering, ukjent år.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Særlig utsatt er gjennomføringer som skorstein og rørføringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1986.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

## Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid. Bygningen har malt hovedytterdør, 2 stk. malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Hoveddør, terrassedør og tilkomstdør i vaskerom er fra byggeår. Terrassedør ved kjøkken er datert fra 2008.

Bruksmerker og stedvis hakk/merker/sår i overflater forekommer.

Dører fra byggeår har passert sin forventede levetid. Terrassedør fra kjøkken har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet og må utskiftes. Dører forøvrig bør utskiftes i nær fremtid.  
TBA:

Terrasse rundt deler av boligen er målt til ca. 91,97 m<sup>2</sup> og er oppført i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Konstruksjonen fremstår som stabil ved gange. Deler av konstruksjonen er synlig, mens øvrige deler er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dimensjonering av bærende konstruksjoner er ikke verifisert.

Det registreres bølgeplastplater montert under deler av konstruksjonen for å lede bort vann. Løsningen er ikke funksjonstestet under nedbør og kan ikke vurderes som et dokumentert eller fullverdig tettesjikt.

Rekkverk er målt til ca. 93 cm. Dette er lavere enn dagens krav til minimum høyde på 1,0 meter der terrasse er plassert mer enn 50 cm over omkringliggende terreng.

TG2 vurderes da konstruksjonen er delvis lukket og ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon. Det er benyttet en forenklet løsning for vannavledning i form av bølgeplast delvis under bjelkelag. Rekkverkhøyde avviker fra dagens forskriftskrav.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og belegg.  
Vegger: MDF plater og strie.  
Tak/himling: Takess plater og glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper. For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

### Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

### Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Dette punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering og terrengforhold.

TG3 vurderes da det er foretatt hulltaking nedre del av vegg i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Måleresultatet indikerer fuktinnhold i utlektet vegg, det registreres rust på spiker anfestet fotlist og skjoldete overflate nedre del av vegg i samme rom ved hulltaking.

Det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

### Kilde:

[https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre\\_loesninger\\_ved\\_ombygging\\_av\\_kjellerrom/1560](https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560)

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, utførte målinger samt tilgjengelige opplysninger. Det er ikke påvist ytterligere skader, skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra

# Beskrivelse av eiendommen

håndverkerfirmaer.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010 (Før TEK 10 trådte i kraft).

Flislagte vegger med MDF panel i tak/himling.

TG2 vurderes da det registreres sprekk i flisfug i utvendig hjørne ved høyskap og innkasset sistene. Det registreres også fuktsveller over dusjhjørne og ved tidligere gjennomføring. Hjemmelshaver opplyser at fuktsvellene ved tidligere gjennomføring skyldes mangelfull tetting. Det er utført fuktsøk av overflater i området, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det bemerkes vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

Gulvet er flislagt. Det er fall mot sluk i dusjsone men ikke tilfredsstillende fall iht. forskrift fra oppussingstidspunkt..

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt over 30mm.

TG2 vurderes da det registreres bom (hulrom) under flis, ikke tilfredsstillende fall iht. forskrift fra oppussingstidspunkt, det registreres kalkutslag i fuger dusjsone. Hjemmelshaver opplyser at det blir stående igjen vann stedvis på gulv i dusjsone etter dusjing. Stedvis svartesopp i silikonfug.

To stk. sluk i gulv av plast med klemring av plast. Slukmansjett er kun delvis synlig.

Hjemmelshaver opplyser at membran og sluk i gulv er utskiftet i 2010.

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid.

Forventet levetid på membran er 20år.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG2 vurderes grunnet innredning har stedvis bruksmerker og avskalling stedvis overflater som vurderes forenlig med alder og bruk.

Mekanisk avtrekk over dusj.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om at avtrekk er trinnbasert fra 1-3, hvor den står på 1. For å endre hastighet på avtrekk må man opp på kaldtloft. Det savnes tilstrekkelig med tilluft til våtrom under dørbblad til bad.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringsdagen.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Hulltaking er ikke foretatt i våtrommet. Dette er vurdert som ikke hensiktsmessig da veggkonstruksjonen er utført i mur (lecablokker), hvor inngrep i konstruksjonen i liten grad vil gi relevant informasjon om tilstanden i tilstøtende konstruksjoner. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates der konstruksjonsoppbygning tilsier at tiltaket ikke er praktisk eller hensiktsmessig.

Våtrommet er av eldre dato og oppført etter byggeskikk fra før moderne krav til tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid og gis TG3.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, alder, materialvalg og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringsdagen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

Kjøkkenet vurderes forenlig med alder og bruk.

Minimal med knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Det er ingen komfyrvakt, dette trådte ikraft med TEK 10 (1.juli 2011) og dermed ikke et krav fra oppussingstidspunkt, kun til opplysning at dette likevel anbefales ettermontert.)

TG2 vurderes da det er små fuktsveller oppunder benkeplate ved oppvaskmaskin, det savnes dampsikring under benkeplate over oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn er ikke anfestet i innredning. Småavskallinger i begge benkeplate skjøter. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og rør-i-rør-system. Hjemmelshaver opplyser at deler av vannrør tilknyttet vaskerom, kjøkken og våtrom i 1. etasje er skiftet ut, med fordelerskap plassert på vaskerom i rom under terreng.

Det bemerkes noe uoversiktlig rørføring i og rundt fordelerskap. To vannrør i fordelerskapet er blendet. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes tidligere planlagt dobbel servant hvor ikke alle tilkoblinger er benyttet.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Vegghengt WC er montert på bad i 1. etasje. Det registreres spalteåpning i nedre del av innkassing slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres. Oppbygning av sisterner er ukjent og ikke dokumentert.

Opplegg for vaskemaskin på etablert på vaskerom. Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes høyt vanntrykk i boligen.

Hjemmelshaver opplyser:

- Det er installert sandfilter på vanninntak grunnet tidligere erfaring med partikler i vannet.
- Røropplegg bad 1. etasje og kjøkken er fra 2010.
- Lagt opp til vanntilførsel kjøleskap kjøkken, som er blendet.

TG2 vurderes da deler av vannrør fra byggeår har passert sin forventede levetid. Det bemerkes også uoversiktlig rørføring og høyt vanntrykk.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Andre materialer som støpejern og leire er vanlig fra eldre år og kan ikke utelukkes. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes noe treg avrenning enkelte steder.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom.

TG2 vurderes da deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeår og dermed har passert store deler av sin forventede levetid. Det bemerkes at avløp fra utslagsvask på vaskerom føres direkte åpent til sluk, noe som ikke anses som en tilfredsstillende løsning. Boligen er tilkoblet med naturlig ventilering via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at loftsivfte ikke er inspisert eller vurdert da det ikke var tilstrekkelig tilkomst til kaldtloft på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da ventiler i vinduer ikke vurderes som en tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Dagens forskrifter stiller krav om balansert ventilasjon m/varmegjenvinner. Bemerket at ved inspeksjon av kaldtloft kan det se ut for at det ene ventilasjonsrøret ligger i klem.

CTC varmtvannsbereder på 294l fra 2011, plassert på vaskerom, rom under terreng med sluk i gulv.

Berederen registreres varmgang i deksel, dette ble demontert av hjemmelshaver og viser tegn på varmgang i strømkabel internt på bereder.

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

Sikringsskap plassert på vegg bak skap i kjøkkeninnredning med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursfortegnelse. Bemerket en sikring som ikke er merket. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektrisk arbeider i boligen ukjent år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Hjemmelshaver opplyser videre at det er montert stikkontakter i stue som fremstår med jording. Men at disse stikkontaktene ikke har jording.

Det registreres opptil flere skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

# Beskrivelse av eiendommen

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet.

#### Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør vurderes dokumentasjon av utførte arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

#### Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

#### Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

#### Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering dersom det er behov for nærmere avklaring av grunnforholdene.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen knotteplast m/topplst langs grunnmur. Det bemerkes at grunnmur står disponibel for fuktinntrengning uten knotteplast m/topplst. Basert på forhold innvendig rom under terreng på befaringsdag, vurderes forventet levetid på drenering og sikring mot vann og fuktighet overskredet. Tiltak må foretas. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

TG2 vurderes da drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ikke knotteplast med topplst langs grunnmur, og grunnmur fremstår dermed eksponert for fuktpåvirkning. Basert på observasjoner i rom under terreng på befaringsdagen, samt bygningens alder, vurderes drenering og fuktsikring enten å være fraværende eller å ha passert sin forventede levetid.

Det registreres videre avvik ved håndtering av takvann, herunder frakoblet avløpsrør ved inngangsdør og mangelfull overgang mellom nedløp og avløpsrør. Hjemmelshaver opplyser at takvann ledes videre i grunnen uten tilkobling til avløpsnett.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Det registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur, samt avflassing av overflatebehandling på slammet mur. Det er ikke registrert forhold

som tyder på akutte skader på befaringsdagen. Eventuell påvirkning av underliggende konstruksjon er ikke verifisert.

TG2 vurderes da det registreres riss/sprekker og avflassing av overflater på grunnmur.

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres vesentlig fall inn mot bygningskroppen fra vestsiden, og fall fra bygningskroppen fra østsiden. Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Det registreres støttemurer på nord- og østsiden av boligen. Tiltak av denne størrelse og høyde på støttemurer vurderes søknadspåkrav. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om søknad eller godkjenning av støttemurer.

#### Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet og utførelse.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad, godkjenning og vesentlige tiltak.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Videre vurderinger bør foretas av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er bevegelse i grunnen i forbindelse med eldre garasje. Dette påvirker bruken av garasje og midlertidig oppretting er visuelt tydelig. Nyere oppført garasje er plassert i samme området og det kan derfor ikke utelukkes at det er bevegelse i grunnen i samme området.

#### Risiko:

Registrerte bevegelser i grunnen kan indikere ustabile grunnforhold.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre setninger og påvirkning av konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere nærmere undersøkelser av grunnforholdene. Eventuelle tiltak må prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet da det ikke er et krav i henhold til forskrift. Denne beskrivelsen er tatt med som en opplysning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Det registreres flere forhold knyttet til sikring og rekkverk som ikke

## Beskrivelse av eiendommen

samsvarer med dagens krav, herunder manglende rekkverk på utvendige trapper, manglende håndløper i innvendig trapp, samt manglende eller utilstrekkelig sikring ved forstøtningsmurer og langsmed adkomstområde til eiendom. Videre registreres at rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper avviker fra dagens forskriftskrav.

Det stilles krav til rekkverk med minimum høyde på 100 cm der nivåforskjellen er 50 cm eller mer. For innvendig og utvendig trapper skal det være rekkverk og/eller håndløper på begge sider, i hele trappens løp - utført i henhold til gjeldende forskrifter.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt fasade- og plantegninger for boligen. Det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse. På fasade er det etablert terrassedør på østsiden i 1. etasje (år ukjent) som ikke fremkommer av tegning. Et vindu på vestsiden er blendet igjen, og det er etablert nytt vindu på nordside (år ukjent) samt tilkomstdør til rom under terreng. Av plantegning fremkommer det at deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere åpen løsning. Videre er soverom 2 i opprinnelig plantegning innredet som bad, og tidligere bad benyttes som bod.

#### Risiko:

Avvik fra godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjon, endring av bærende konstruksjoner, bruksendring og tekniske løsninger.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å avklare forholdene mot kommunen for å undersøke om endringene er søknadspliktige eller godkjent. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 28.08.1986. Av dokumentet fremkommer det flere gjenstående arbeider og forutsetninger, herunder oppføring av pipe, utvendig pussearbeid, ferdigstilling av terrasse med sikring av terrassedør, etablering av rekkverk på trapper, planering av terreng med fall fra bygning, samt ferdigstilling av underetasje.

Det fremgår videre at det må innhentes brukstillatelse for underetasjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dette er utført eller at endelig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

#### Risiko:

Manglende ferdigstilling og dokumentasjon kan medføre at deler av boligen ikke er godkjent for bruk.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om ferdigstilling, søknad eller godkjenning før bruk.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare status på brukstillatelse og ferdigstilling av påpekte arbeider.

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

#### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

**Garasje**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

**Konsekvens:**

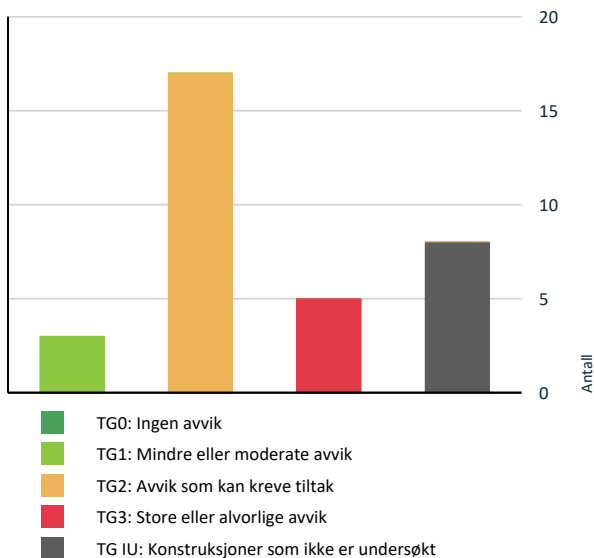
Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

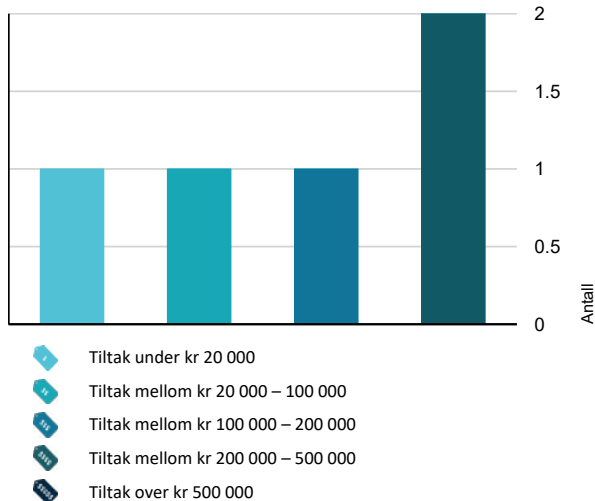
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde. Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell

gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen. Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygnings sakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1986

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Boligen er oppført i 1986 og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

### Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

### Tilbygg / modernisering

**Takoverbygg med utvidet terrasse** Det er oppført et åpent tilbygg med utvidet terrasse på vestsiden av boligen. Konstruksjonen fremstår som en forenklet utførelse med takteking av bølgeplast, oppført ukjent år. Det foreligger ikke dokumentasjon på fasadeendring.

**Risiko:**  
Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, dimensjonering og om tiltaket er i samsvar med gjeldende krav.

**Konsekvens:**  
Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

**Anbefalte tiltak:**  
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen. Eventuelle vurderinger og tiltak bør utføres av fagkyndig.

## TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø og is. Det registreres også mose på takteking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

### Risiko:

Manglende snøfanger kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is. Mose på tak kan redusere avrenning, bidra til økt fuktbelastning på takteking og kan skape frostspreng på vinterstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for personskade samt skade på takteking og underliggende konstruksjoner over tid.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere snøfanger og fjerne mose fra takteking. Videre bør tilstanden på takteking følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel. Det registreres luftespalte underkant av kledningen. Det savnes musebånd. Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspiseres uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av. Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av. Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

### Risiko:

Manglende dryppkant og liten avstand til terreng kan medføre økt fuktbelastning på kledningen. Råteskade kan føre til videre nedbrytning av treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert levetid på kledning og tilhørende bygningsdeler, samt behov for vedlikehold og utskiftning.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere dryppkant i underkant av kledning, sikre tilstrekkelig avstand til terreng og skifte råteskadet vindskibord. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan på en side og ytterst begrenset på kaldtloft kun fra loftstrapp da det ikke var gangbart gulv, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser for å verifisere takkonstruksjon/loft bør foretas.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært indikasjoner på mus i boligen. Det er opplyst at det er observert mus eller spor etter mus tidligere år, men ikke i senere tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser videre at kaldtloft er etterisolert med blåseisolering, ukjent år.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Særlig utsatt er gjennomføringer som skorstein og rørføringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Risiko:

Kaldloft er utsatt for påvirkning fra nedbør, kondens og luftlekkasjer, noe som kan medføre fuktproblemer over tid.

## Konsekvens/tiltak

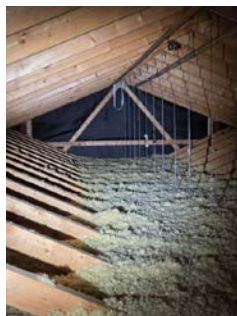
- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til utvikling av fuktskader dersom avvik oppstår og ikke oppdages.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig inspeksjon av kaldloft, med særlig fokus på gjennomføringer og utsatte områder. Ytterligere undersøkelser bør foretas.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1986.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskifting av vinduer bør foretas i nær fremtid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på ca. 40 år. Det registreres avflassing av overflater, særlig utvendig på vinduer og tilhørende belistning.

### Risiko:

Slitte overflater og høy alder kan medføre redusert tetthet og økt fuktpåvirkning på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre nedbrytning og redusert funksjon over tid.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, 2 stk. malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Hoveddør, terrassedør og tilkomstdør i vaskerom er fra byggeår. Terrassedør ved kjøkken er datert fra 2008.

Bruksmerker og stedvis hakk/merker/sår i overflater forekommer.

Dører fra byggeår har passert sin forventede levetid.

Terrassedør fra kjøkken har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet og må utskiftes. Dører forøvrig bør utskiftes i nær fremtid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Årsak:

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet. Øvrige dører fremstår med alder og slitasje.

### Risiko:

Råteskader kan medføre svekket konstruksjon og videre nedbrytning av materialer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert funksjon og behov for utskifting.

### Anbefalte tiltak:

Dør til vaskerom må skiftes. Øvrige dører bør vurderes utskiftet i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

TBA:

Terrasse rundt deler av boligen er målt til ca. 91,97 m<sup>2</sup> og er oppført i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Konstruksjonen fremstår som stabil ved gange. Deler av konstruksjonen er synlig, mens øvrige deler er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dimensjonering av bærende konstruksjoner er ikke verifisert.

Det registreres bølgeplastplater montert under deler av konstruksjonen for å lede bort vann. Løsningen er ikke funksjonstestet under nedbør og kan ikke vurderes som et dokumentert eller fullverdig tettesjikt.

Rekkverk er målt til ca. 93 cm. Dette er lavere enn dagens krav til minimum høyde på 1,0 meter der terrasse er plassert mer enn 50 cm over omkringliggende terreng.

TG2 vurderes da konstruksjonen er delvis lukket og ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon. Det er benyttet en forenklet løsning for vannavledning i form av bølgeplast delvis under bjelkelag. Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftskrav.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Manglende innsyn i konstruksjonen kan medføre at eventuelle skjulte svakheter ikke avdekkes. Forenklet løsning for vannavledning kan medføre økt fuktbelastning. Lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre økt risiko for personskade samt redusert levetid på konstruksjonen ved fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og vurdering av løsning for vannavledning. Rekkverk bør vurderes tilpasset dagens krav. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig.



## INNSENDIG

### TG IU Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: MDF plater og strie.

Tak/himling: Takess plater og glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper. For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Dette punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering og terrengforhold.

TG3 vurderes da det er foretatt hulltaking nedre del av vegg i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Målerresultatet registrerer fuktinnhold i utlektet vegg, det registreres rust på spiker anfestet fotlist og skjoldete overflate nedre del av vegg i samme rom ved hulltaking.

Det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskeren beskriver "Bruk av dampsperre i vegg anbefales ikke under noen omstendigheter når veggene er under terreng, helt eller delvis". Kilde:

[https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre\\_loesninger\\_ved\\_ombygging\\_av\\_kjellerrom/1560](https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560)

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, utførte målinger samt tilgjengelige opplysninger. Det er ikke påvist ytterligere skader, skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men sees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

## Risiko:

Fuktpåvirkning i konstruksjonen, kombinert med ugunstig oppbygning, kan medføre videre oppfukning og utvikling av fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Konsekvens:

Forholdet kan føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid og behov for omfattende utbedringstiltak.

## Anbefalte tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Tiltak knyttet til konstruksjonsoppbygning og fuktsikring må vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1J Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

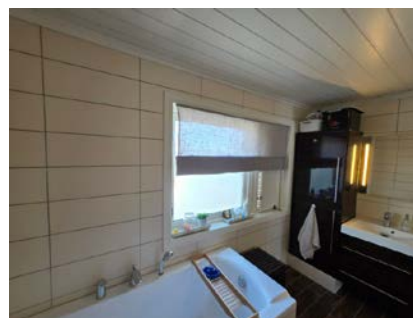
#### Generell

### Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010 (Før TEK 10 tråtte i kraft).

Årstill: 2010

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger med MDF panel i tak/himling.

TG2 vurderes da det registreres sprekke i flisfug i utvendig hjørne ved høyskap og innkasset sistene. Det registreres også fuktsveller tak/himling over dusjhjørne og ved tidligere gjennomføring. Hjemmelshaver opplyser at fuktsvellene ved tidligere gjennomføring skyldes mangelfull tetting. Det er utført fuktsøk av overflater i området, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringdagen. Det bemerkes vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Risiko:

Sprekker i fuger, tidligere fuktpåvirkning og bruk av treverk i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påvirkning av materialer over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdene kan føre til lokal nedbrytning av materialer og redusert levetid på overflater og konstruksjon.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre fuger. Vindu i våtsonen bør tildekkes av egnet materiale. Forholdet bør følges opp og vurderes av fagkyndig ved behov.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er fall mot sluk i dusjsone men ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er målt over 30mm.

TG2 vurderes da det registreres bom (hulrom) under flis, ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt, det registreres kalkutslag i fuger dusjsone. Hjemmelshaver opplyser at det blir stående igjen vann stedvis på gulv i dusjsone etter dusjing. Stedvis svertesopp i silikonfug.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

#### Risiko:

Utilstrekkelig fall og bom under flis kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på overflater og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales rengjøring og utskifting av silikonfuger ved behov. Forholdet bør følges opp og vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet. Ytterligere vurdering bør foretas av fagkyndig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

To stk. sluk i gulv av plast med klemring av plast. Slukmansjett er kun delvis synlig.

Hjemmelshaver opplyser at membran og sluk i gulv er utskiftet i 2010.

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid og slukmansjett kun er delvis synlig og overgang kan derfor ikke verifiseres.

Forventet levetid på membran er 20år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid og slukmansjett kun er delvis synlig og overgang kan derfor ikke verifiseres.

#### Risiko:

Aldret membran kan ha redusert tetthet og økt risiko for svikt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasjer med jevnlig overvåkning av bygningsdel.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG2 vurderes grunnet innredning har stedvis bruksmerker og avskalling stedvis overflater som vurderes forenlig med alder og bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG2 vurderes da innredning har stedvise bruksmerker og avskalling i overflater, som er forenlig med alder og bruk.

#### Risiko:

Siltasje i overflater kan over tid føre til videre nedbrytning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskifting av berørte deler ved behov.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over dusj.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om at avtrekk er trinnbasert fra 1-3, hvor den står på 1. For å endre hastighet på avtrekk må man opp på kaldtloft.

Det savnes tilstrekkelig med tilluft til våtrom under dørbblad til bad.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser at avtrekk er trinnbasert (1-3), hvor anlegget står på laveste trinn. Endring av hastighet krever tilgang til kaldtloft. Det registreres også manglende tilstrekkelig tilluft til våtrom under dørbblad til bad.

#### Risiko:

Begrenset styring av avtrekk og mangelfull tilluft kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og økt fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til dårligere inneklime og økt risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrom og vurdere mer hensiktsmessig styring av ventilasjonsanlegget. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringsdagen.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Risiko:

Eldre konstruksjoner har økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak:

Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i våtrommet. Dette er vurdert som ikke hensiktsmessig da veggkonstruksjonen er utført i mur (lecablokker), hvor inngrep i konstruksjonen i liten grad vil gi relevant informasjon om tilstanden i tilstøtende konstruksjoner. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates der konstruksjonsoppbygning tilsier at tiltaket ikke er praktisk eller hensiktsmessig.

Våtrommet er av eldre dato og oppført etter byggeskikk fra før moderne krav til tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid og gis TG3.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, alder, materialvalg og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Risiko:

Eldre konstruksjoner har økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak:

Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringsdagen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskapp, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

Kjøkkenet vurderes forenlig med alder og bruk.

Minimal med knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Det er ingen komfyrvakt, dette trådte ikraft med TEK 10 (1.juli 2011) og dermed ikke et krav fra oppussingstidspunkt, kun til opplysning at dette likevel anbefales ettermontert.)

TG2 vurderes da det er små fuktsveller oppunder benkeplate ved oppvaskmaskin, det savnes dampsikring under benkeplate over oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn er ikke anfestet i innredning. Småavskallinger i begge benkeplate skjøter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Risiko:

Manglende dampsikring kan medføre økt fuktbelastning på benkeplate og tilstøtende materialer. Manglende innfesting av hvitevarer kan gi bevegelse og økt slitasje på installasjoner og tilkoblinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre fuktpåvirkning, redusert levetid på innredning og økt risiko for skader på tilkoblinger.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere dampsikring under benkeplate og sørge for korrekt innfesting av hvitevarer.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og rør-i-rør-system. Hjemmelshaver opplyser at deler av vannrør tilknyttet vaskerom, kjøkken og våtrom i 1. etasje er skiftet ut, med fordelerskap plassert på vaskerom i rom under tereng.

Det bemerkes noe uoversiktlig rørføring i og rundt fordelerskap. To vannrør i fordelerskapet er blendet. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes tidligere planlagt dobbel servant hvor ikke alle tilkoblinger er benyttet.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Vegghengt WC er montert på bad i 1. etasje. Det registreres spalteåpning i nedre del av innkassing slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres. Oppbygning av sisterner er ukjent og ikke dokumentert.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom. Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes høyt vanntrykk i boligen.

Hjemmelshaver opplyser:

- Det er installert sandfilter på vanninntak grunnet tidligere erfaring med partikler i vannet.
- Røropplegg bad 1. etasje og kjøkken er fra 2010.
- Lagt opp til vanntilførsel kjøleskap kjøkken, som er blendet.
- Det må etableres tilbakeslavsventil på vanninntak, ifølge egenerklæringsskjema.

TG2 vurderes da deler av vannrør fra byggeår har passert sin forventede levetid. Det bemerkes også uoversiktlig rørføring og høyt vanntrykk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Risiko:

Eldre vannrør kan ha økt risiko for slitasje og lekkasjer. Høyt vanntrykk kan medføre økt belastning på rør og koblinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere justering av vanntrykk og følge opp tilstanden på eldre rørinstallasjoner. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Andre materialer som støpejern og leire er vanlig fra eldre år og kan ikke utelukkes. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringdagen. Det bemerkes noe treg avrenning enkelte steder.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom.

TG2 vurderes da deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeår og dermed har passert store deler av sin forventede levetid. Det bemerkes at avløp fra utslagsvask på vaskerom føres direkte åpent til sluk, noe som ikke anses som en tilfredsstillende løsning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for slitasje og redusert funksjon. Åpen avløpsløsning kan medføre risiko for lukt, tilbakeslag og utilstrekkelig bortledning av avløpsvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til hygieniske ulemper, redusert funksjon og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere lukket og forskriftsmessig tilkobling av avløp fra utslagsvask. Tilstanden på øvrig avløpsanlegg bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet med naturlig ventilering via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at loftsvifte ikke er inspisert eller vurdert da det ikke var tilstrekkelig tilkomst til kaldtloft på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da ventiler i vinduer ikke vurderes som en tilfredsstillende ventilasjonsløsning.

Dagens forskrifter stiller krav om balansert ventilasjon m/varmegjenvinner. Bemerkes at ved inspeksjon av kaldtloft kan det se ut for at det ene ventilasjonsrøret ligger i klem.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Risiko:

Begrenset ventilasjonsløsning og mulig redusert funksjon i ventilasjonsrør kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning og økt fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert inneklima og økt risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsrør og sikre at disse fungerer som forutsatt. Videre bør ventilasjonsløsningen vurderes med tanke på forbedring. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes.



## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

CTC varmtvannsbereider på 294l fra 2011, plassert på vaskerom, rom under terreng med sluk i gulv.

Bereideren registreres varmgang i deksel, dette ble demontert av hjemmelshaver og viser tegn på varmgang i strømkabel internt på bereider.

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

### Risiko:

Varmgang kan indikere feil eller overbelastning og medfører økt risiko for brann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

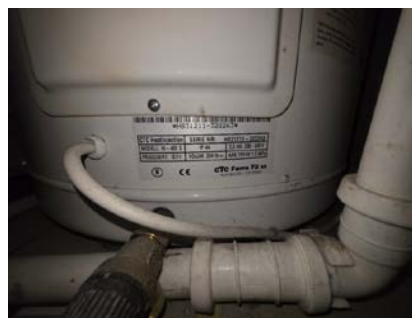
### Konsekvens:

Forholdet kan føre til svikt i installasjonen og fare for brann.

### Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales snarlig utskiftning. Videre anbefales fast tilkobling med servicebryter i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeid må utføres av autorisert elektrofagkyndig og rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG IU Vannbåren varme

### Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg bak skap i kjøkkeninnredning med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursfortegnelse. Bemerktes en sikring som ikke er merket. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektrisk arbeider i boligen ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Hjemmelshaver opplyser videre at det er montert stikkkontakter i stue som fremstår med jording. Men at disse stikkkontaktene ikke har jording.

Det registreres opptil flere skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

**Risiko:**  
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

**Konsekvens:**  
Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet.

**Anbefalte tiltak:**  
Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør vurderes dokumentasjon av utførte arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1986 Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bemerkes pågående varmgang i intern el tilkobling av varmtvannsbereder.**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av elektrisk anlegg av autorisert EL-fagkyndig i boliger av denne alderen ved et eierskifte.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

#### Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

#### Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

#### Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen knotteplast m/topplst langs grunnmur. Det bemerkes at grunnmur står disponibel for fuktinntrengning uten knotteplast m/topplst. Basert på forhold innvendig rom under terreng på befaringdag, vurderes forventet levetid på drenering og sikring mot vann og fuktighet overskredet. Tiltak må foretas. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

VG2 vurderes da drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ikke knotteplast med topplst langs grunnmur, og grunnmur fremstår dermed eksponert for fuktpåvirkning. Basert på observasjoner i rom under terreng på befaringdagen, samt bygningens alder, vurderes drenering og fuktsikring enten å være fraværende eller å ha passert sin forventede levetid.

Det registreres videre avvik ved håndtering av takvann, herunder frakoblet avløpsrør ved inngangsdør og mangelfull overgang mellom nedløp og avløpsrør. Hjemmelshaver opplyser at takvann ledes videre i grunnen uten tilkobling til avløpsnett.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Risiko:

Manglende eller aldrende drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler.

#### Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales å etablere eller oppgradere drenering og fuktsikring rundt grunnmur. Videre vurdering og prosjektering bør utføres av fagkyndig.



## VG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Det registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur, samt avflassing av overflatebehandling på slammet mur. Det er ikke registrert forhold som tyder på akutte skader på befaringdagen. Eventuell påvirkning av underliggende skjult konstruksjon er ikke verifisert.

VG2 vurderes da det registreres riss/sprekker og avflassing av overflater på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Risiko:

Riss og avflassing kan over tid gi økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på overflater og behov for vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med vedlikehold av overflater og kontroll av rissutvikling. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved tegn til videre utvikling.



## VG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres vesentlig fall inn mot bygningskroppen fra vestsiden, og fall fra bygningskroppen fra østsiden. Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

VG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Risiko:

Fall inn mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid over tid.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



## ! TG IJ Oljetank

### Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

## ! TG IJ Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det registreres støttemurer på nord- og østsiden av boligen. Tiltak av denne størrelse og høyde på støttemurer vurderes søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om søknad eller godkjenning av støttemurer.

## Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet og utførelse.

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad, godkjenning og vesentlige tiltak.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Videre vurderinger bør foretas av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er bevegelse i grunnen i forbindelse med eldre garasje. Dette påvirker bruken av garasje og midlertidig oppretting er visuelt tydelig. Nyere oppført garasje er plassert i samme området og det kan derfor ikke utelukkes at det er bevegelse i grunnen i samme området.

## Risiko:

Registrerte bevegelser i grunnen kan indikere ustabile grunnforhold.

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre setninger og påvirkning av konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere nærmere undersøkelser av grunnforholdene. Eventuelle tiltak må prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet da det ikke er et krav i henhold til forskrift. Denne beskrivelsen er tatt med som en opplysning.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsasskyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Det registreres flere forhold knyttet til sikring og rekkverk som ikke samsvarer med dagens krav, herunder manglende rekkverk på utvendige trapper, manglende håndløper i innvendig trapp, samt manglende eller utilstrekkelig sikring ved forstøtningsmurer og langsmed adkomstområde til eiendom.

Videre registreres at rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper avviker fra dagens forskriftskrav.

Det stilles krav til rekkverk med minimum høyde på 100 cm der nivåforskjellen er 50 cm eller mer. For innvendig og utvendig trapper skal det være rekkverk og/eller håndløper på begge sider, i hele trappens løp - utført i henhold til gjeldende forskrifter.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Risiko:

Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade. Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til radoneksponering.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, samt medføre behov for tiltak for å tilfredsstille dagens krav.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere behov for sikringstiltak, herunder etablering og/eller utbedring av rekkverk og håndløpere. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonnivåer i boligen. Tiltak bør vurderes nærmere av fagkyndig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

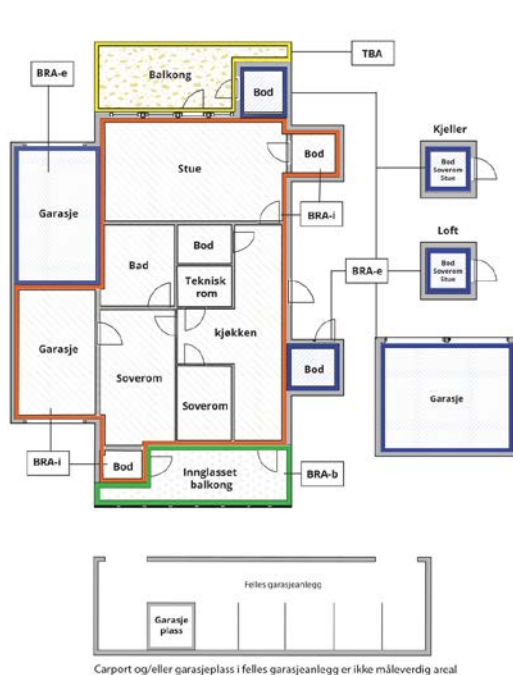
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	92
Kjeller	82			82	
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>92</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
Kjeller	Vindfang, entré, hobbyrom, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod, bod 2		

### Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

Det er fremlagt fasade- og plantegninger for boligen. Det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse. På fasade er det etablert terrassedør på østsiden i 1. etasje (år ukjent) som ikke fremkommer av tegning. Et vindu på vestsiden er blendet igjen, og det er etablert nytt vindu på nordside (år ukjent) samt tilkomstdør til rom under terreng. Av plantegning fremkommer det at deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere åpen løsning. Videre er soverom 2 i opprinnelig plantegning innredet som bad, og tidligere bad benyttes som bod.

**Risiko:**

Avvik fra godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjon, endring av bærende konstruksjoner, bruksendring og tekniske løsninger.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å avklare forholdene mot kommunen for å undersøke om endringene er søknadspliktige eller godkjent. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 28.08.1986.

Av dokumentet fremkommer det flere gjenstående arbeider og forutsetninger, herunder oppføring av pipe, utvendig pussearbeid, ferdigstillelse av terrasse med sikring av terrassedør, etablering av rekkverk på trapper, planering av terreng med fall fra bygning, samt ferdigstillelse av underetasje.

Det fremgår videre at det må innhentes brukstillatelse for underetasjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dette er utført eller at endelig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

**Risiko:**

Manglende ferdigstillelse og dokumentasjon kan medføre at deler av boligen ikke er godkjent for bruk.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om ferdigstillelse, søknad eller godkjenning før bruk.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare status på brukstillatelse og ferdigstillelse av påpekte arbeider.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

### Kommentar

Uisolert forenklet uthus på 10,70m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Garasje fra byggeår ifølge hjemmelshaver på 44,93m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

#### Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
<b>SUM</b>		<b>51</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Garasje fra ukjent nyere år på 50,52m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

---

**Kommentar:** Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Thomas Tøgstadhagen Vestrum	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	266		0	1537.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tærudlia 5

### Hjemmelshaver

Myren Kim Ottar, Myren Kine Merethe Berntsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

### Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

### Oppvarming

Boligen oppvarmes av vedovn, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feiveesen. Det savnes brannsikker plate foran sotluke i underetasje.

Risiko:

Manglende brannsikker plate kan medføre økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved gnister eller glør fra sotluke.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt brannfare og skade på bygning og personer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere brannsikker plate foran sotluke i henhold til gjeldende krav. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig og eventuelt lokalt brann- og feiveesen.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Uthus og garasje er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

#### Standard

Garasje er plassert i hjørnet av skråning.

#### Risiko:

Plassering nær skråning kan medføre økt risiko for bevegelser i grunnen og redusert stabilitet.

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til setninger og skjevheter i konstruksjonen over tid.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere grunnforhold og stabilitet nærmere av fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av ytterligere undersøkelser.

Garasje forøvrig er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2023

#### Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

#### Standard

Uthus og garasje er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

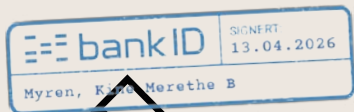
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Kine Merethe Berntsen Myren

Kim Ottar Myren

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tærudlia 5

2070 Råholt

3240-96/266/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Noe fuktskader i MDF panel i himling på bad

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** YIT AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt komplett røropplegg bad og kjøkken

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt komplett bad med membran gulvbelegg og smøremembran på vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt i 2010

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Noe fukt nederst i hjørne på panel innenfor leca i bod i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Granli Isolering og Betongsaging AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 20cm ekstra på loft med blåseisolasjon

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg garasje

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Har sett fukt på panel nederst i hjørnet mot leca i bod i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Har sett fukt på panel nederst i hjørnet mot leca i bod i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Strøm til garasje

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Det må ettermonteres tilbakeslagsventil på vanninntak.

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasje i to omganger. Ny terrasse med vinterhage. Støttemur på gårdsplass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Den gamle garasjen har skjevheter pga skjevheter i gårdsplass

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Det har vært feil på steikeovn som er reparert av Miele. Det har vært feilmelding på steiketopp innimellom, men ett par år siden sist nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Tærudlia 5, 2070 RÅHOLT</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279735</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6987036</b>
Gårdsnummer <b>96</b>	Bruksnummer <b>266</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1986</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>185,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>170,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**177,78 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**208,01 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**37 815 kWh**

# Nabolagsprofil

Tærudlia 5 - Nabolaget Haugen/Kroken - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Søndre samfunn Linje 430, 432, 433	8 min 0.7 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	19 min

## Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	5 min 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	6 min 0.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 11.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

## Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	10 min
---------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

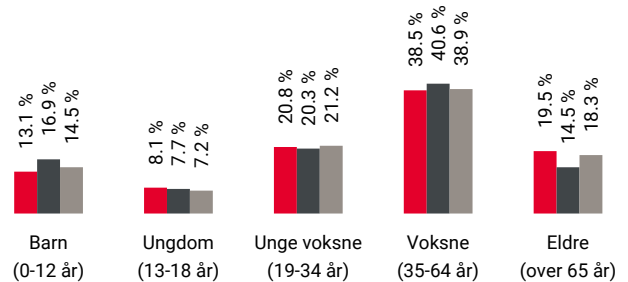
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugen/Kroken	783	388
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	13 min 1.2 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	22 min 1.6 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 2.7 km

## Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	8 min 0.8 km
Kiwi Råholthallen	9 min

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering



Lett 89/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

## Sport

 Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 7 min   
Ballspill 0.4 km



 Råholt ungdomsskole 6 min   
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball 0.6 km

 MOVA Eidsvoll 10 min 

 Fitnesspoint Råholt 12 min 

## Boligmasse



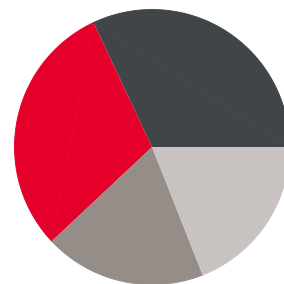
 71% enebolig  
 29% annet





## Varer/Tjenester

 AMFI Eidsvoll 11 min 

 Vitusapotek Råholt 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 30% i barnehagealder  
 32% 6-12 år  
 19% 13-15 år  
 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



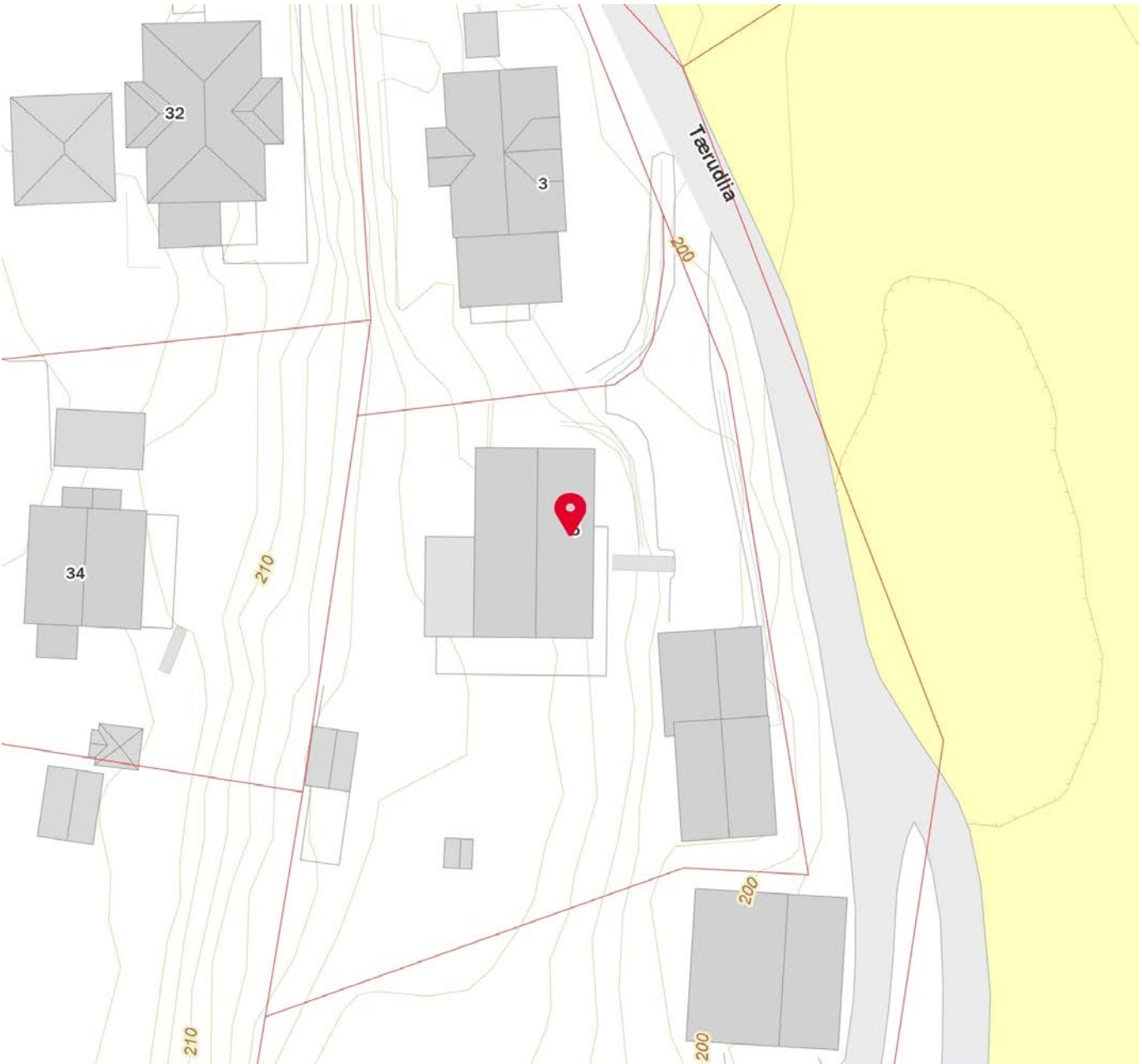
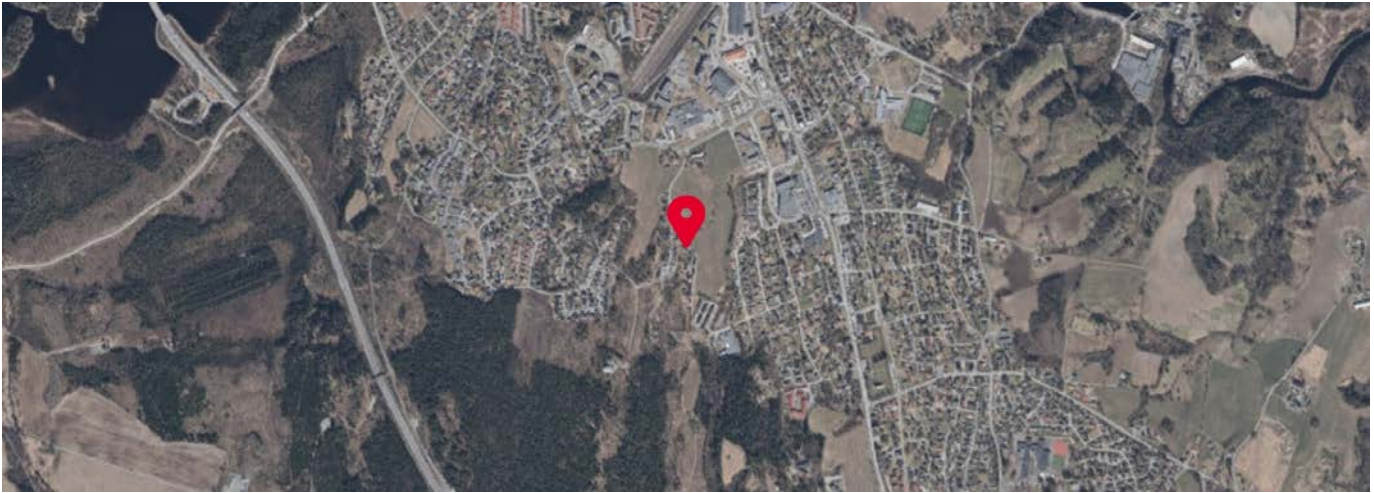
0%

50%

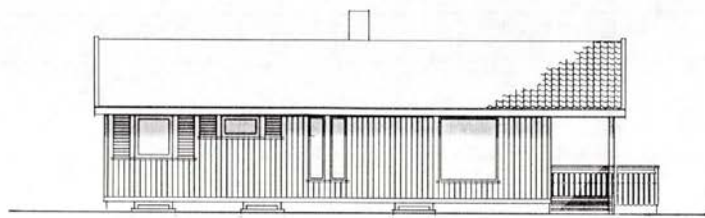
 Haugen/Kroken  
 Råholt  
 Norge

## Sivilstand

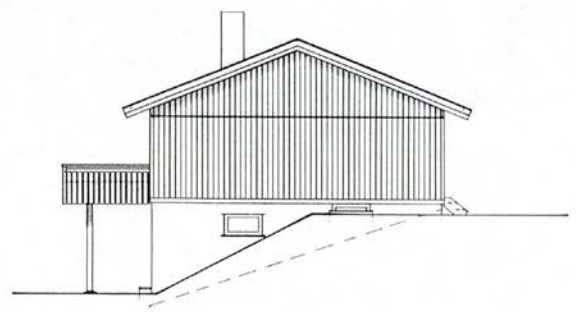
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



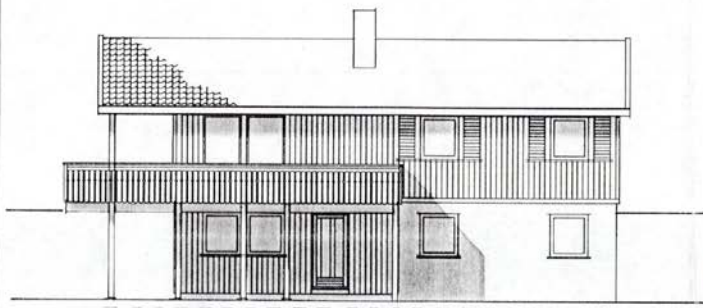
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



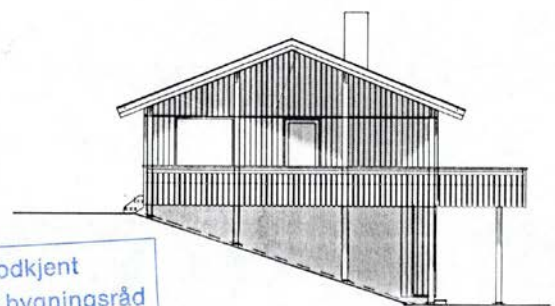
FASADE VEST



GAVL NORD



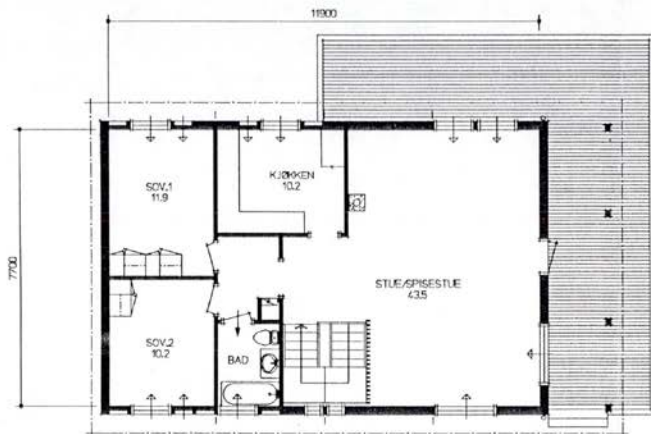
FASADE ØST



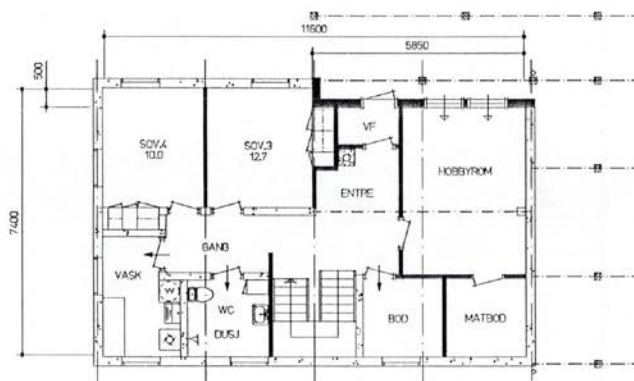
GAVL SYD

Godkjent  
Eidsvoll bygningsråd

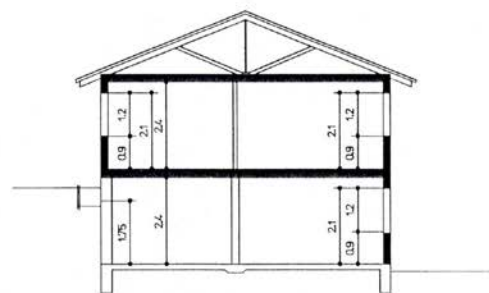
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ400				FASADER		
BYGGERRE : IVAR MYREN 2070 RÅHOLT				ERSTATNING FOR		
BYGGEPLASS : TABROVN, 2070 RÅHOLT				ERSTATTET AV		
TEGN.	DATO	M:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 10651 6000	NR. 2.20920-2	REV.
KONF	8000 800KJ	1 : 100				



PLAN MJ400



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN  
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

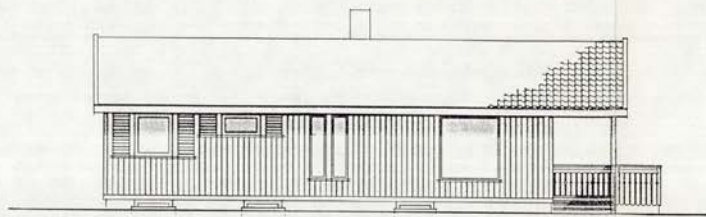


SNITT

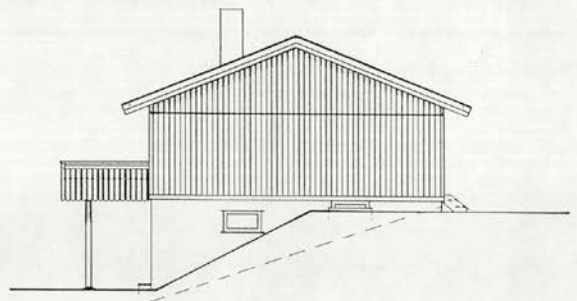
AREALER:	BRA	BA	
HOVEDPLAN :	91.6 KVM	X 1.0 =	91.6 KVM
UTG. PLAN :	82.9 KVM	X 0.5 =	41.5 KVM
SUM	175 KVM		133 KVM

Godkjent  
Eidsvoll bygningsråd

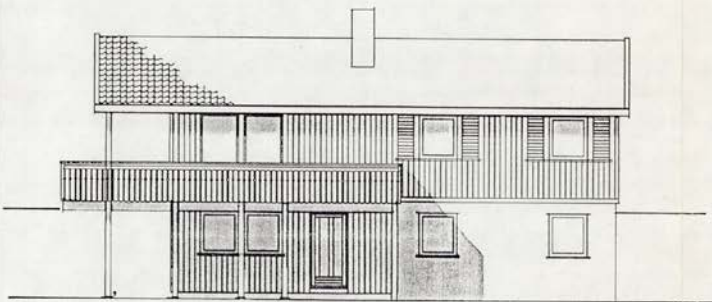
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ400				PLANER OG SNITT	
BYGGERE : IVAR MYREN, 2070 RÅHØLT				ERSTATNING FOR	
BYGGEPLASS : TÆRUDVN, 2070 RÅHØLT				ERSTATTET AV	
TEGN.	DATE	M=	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG	NR.
KONF	600KJ.	1 : 100		2391 MOELV	2.20920-1
				TELEFON 10651 68000	



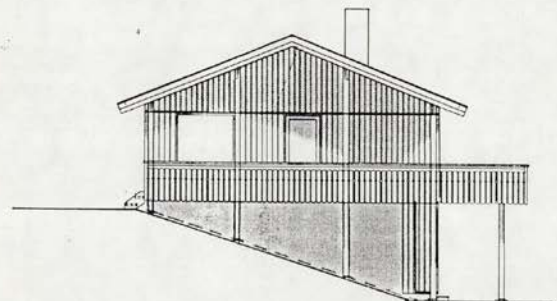
FASADE VEST



GAVL NORD



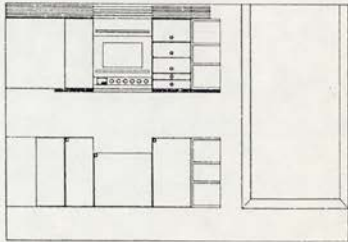
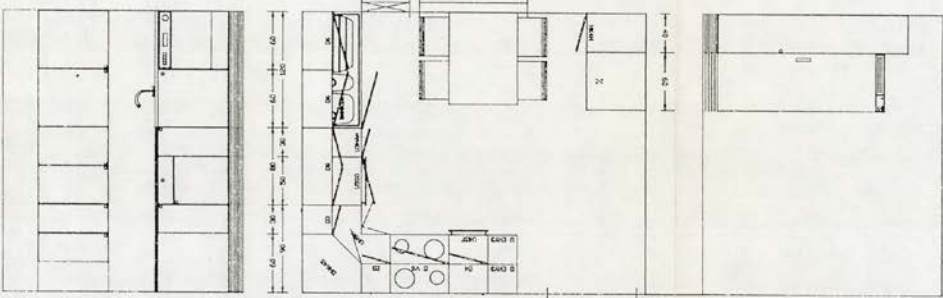
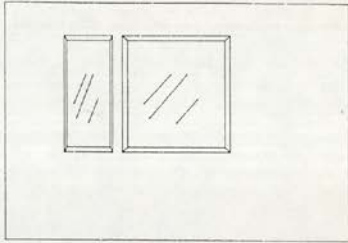
FASADE ØST



GAVL SYD

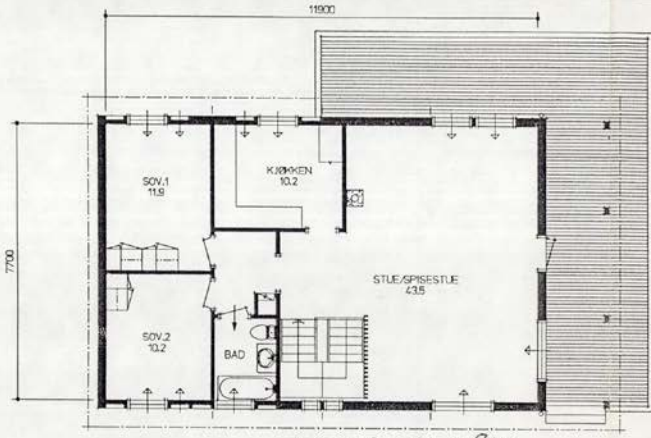
*Gbnr. 96/266*

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ400				FASADER		
BYGGERRE : IVAR MYREN 2070 RÅHOLT				ERSTATNING FOR		
BYGGEPLASS : TARBOLVEN 2070 RÅHOLT				ERSTATTET AV		
TEGN.	DATO	M:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 10551 6900	NR. 2.20920-2	REV.
KONF	60DKJ	1 : 100				

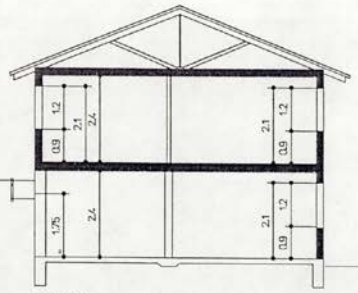


*gnr 26/266*

BYGGERE EVAR HYREN		KJERKEN	
DATUM	1.1.7	NR	
BEGRE	765	A/S NOKLIVEN BRUG	2-25928-6

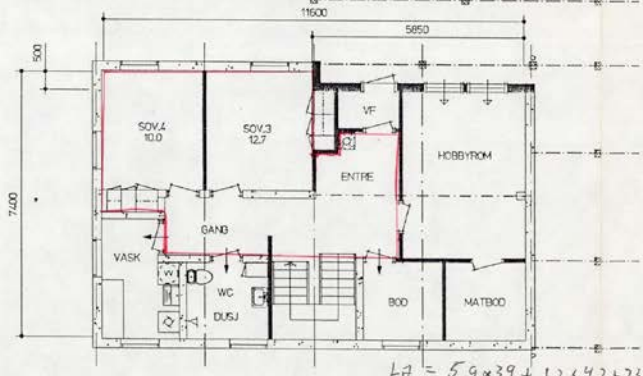


PLAN MU.400



SNITT

AREALER:	BRA	BA
HOVEDPLAN :	91.6 KVM	X 1.0 = 91.6 KVM
UETG. PLAN :	82.9 KVM	X 0.5 = 41.5 KVM
SUM	175 KVM	133 KVM



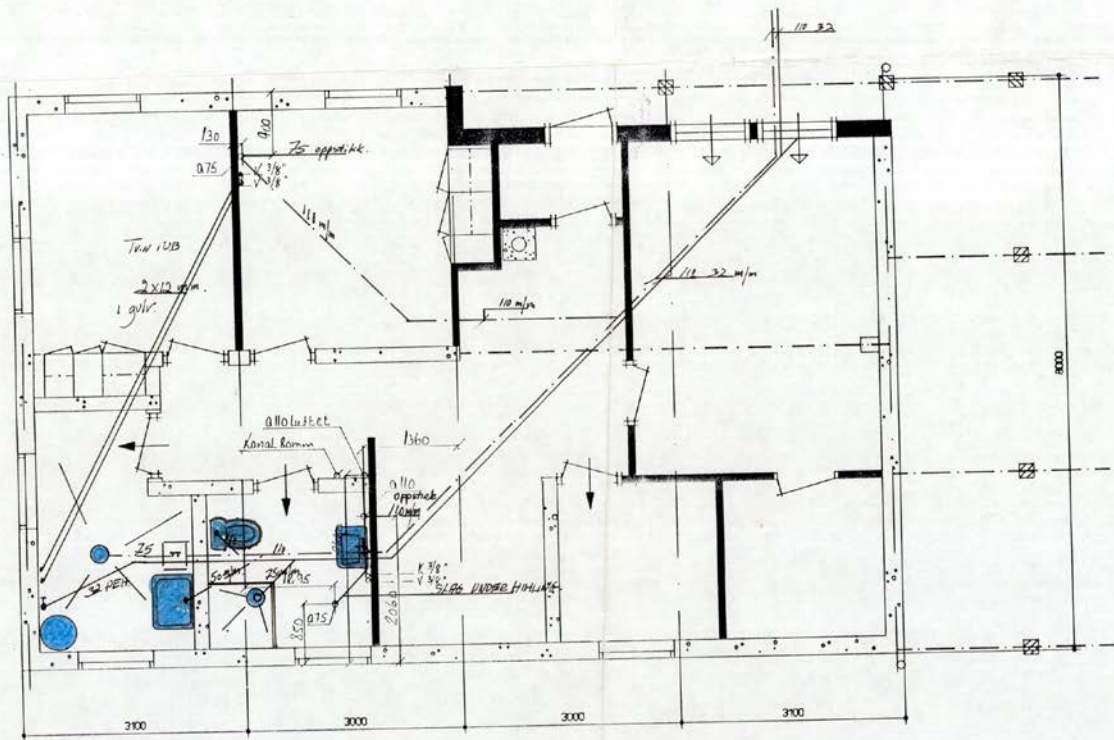
MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN = 35,6

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Sum Lp = 127,2

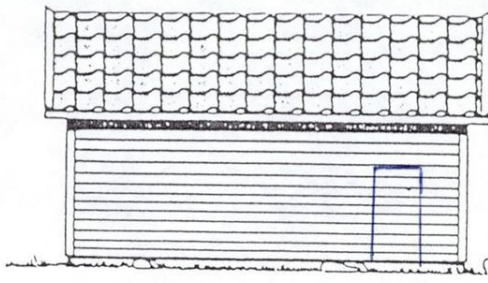
Gnr. 96/266

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ.400				<b>PLANER OG SNITT</b> ERSTATNING FOR ERSTATTET AV		
BYGGERRE : IVAR MYREN 2070 RÅHOLT						
BYGGEPLASS : TÆRUDAL 2070 RÅHOLT						
TEGN.	DATE	N=	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 1051 6900	NR. 2.20920-1	REV.
KONF.	GODKJ.	1 : 100				

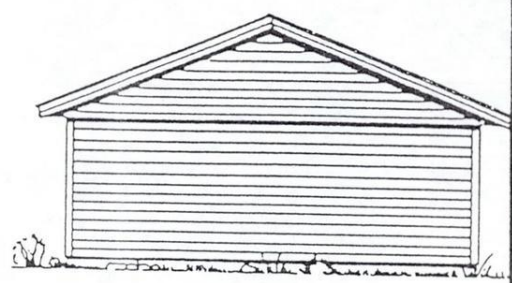


NEDSTIKKSPLAN

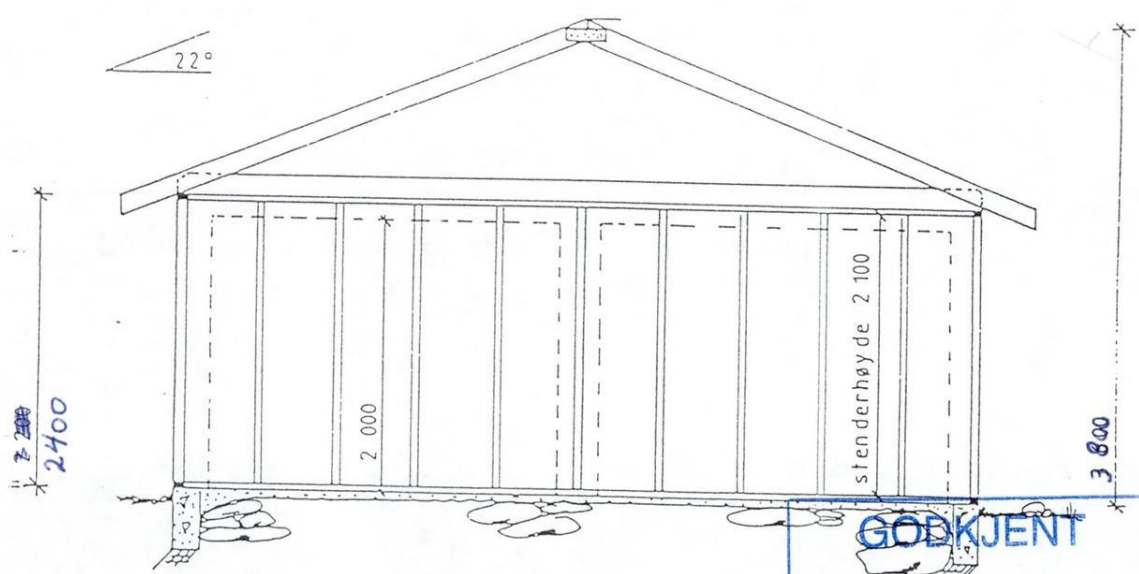
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ400				PLAN	
BYGGERRE : IVAR MYREN 2070 RÅVOLT				NED-	
BYGGEPLASS : TAFJUVN 2070 RÅVOLT				STIKK	
				SANITÆR	
TEGN:	DATO	Nr:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 10551 68000	NR. 2-20920-11
W.H.	28.08.28	1 : 50			
KONT	600KJ.				
				REV.	



Fasade mot: *Vest*



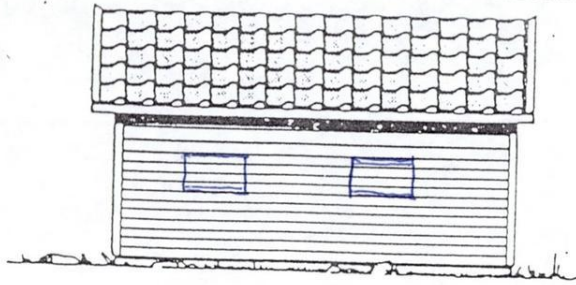
Fasade mot: *Sør*



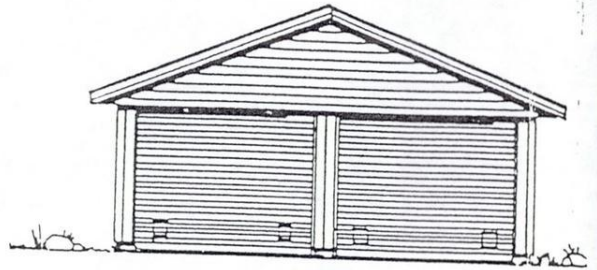
SNITT A - A

**GODKJENT**  
 29 OKT. 1996  
 Eidsvoll bygningsråd

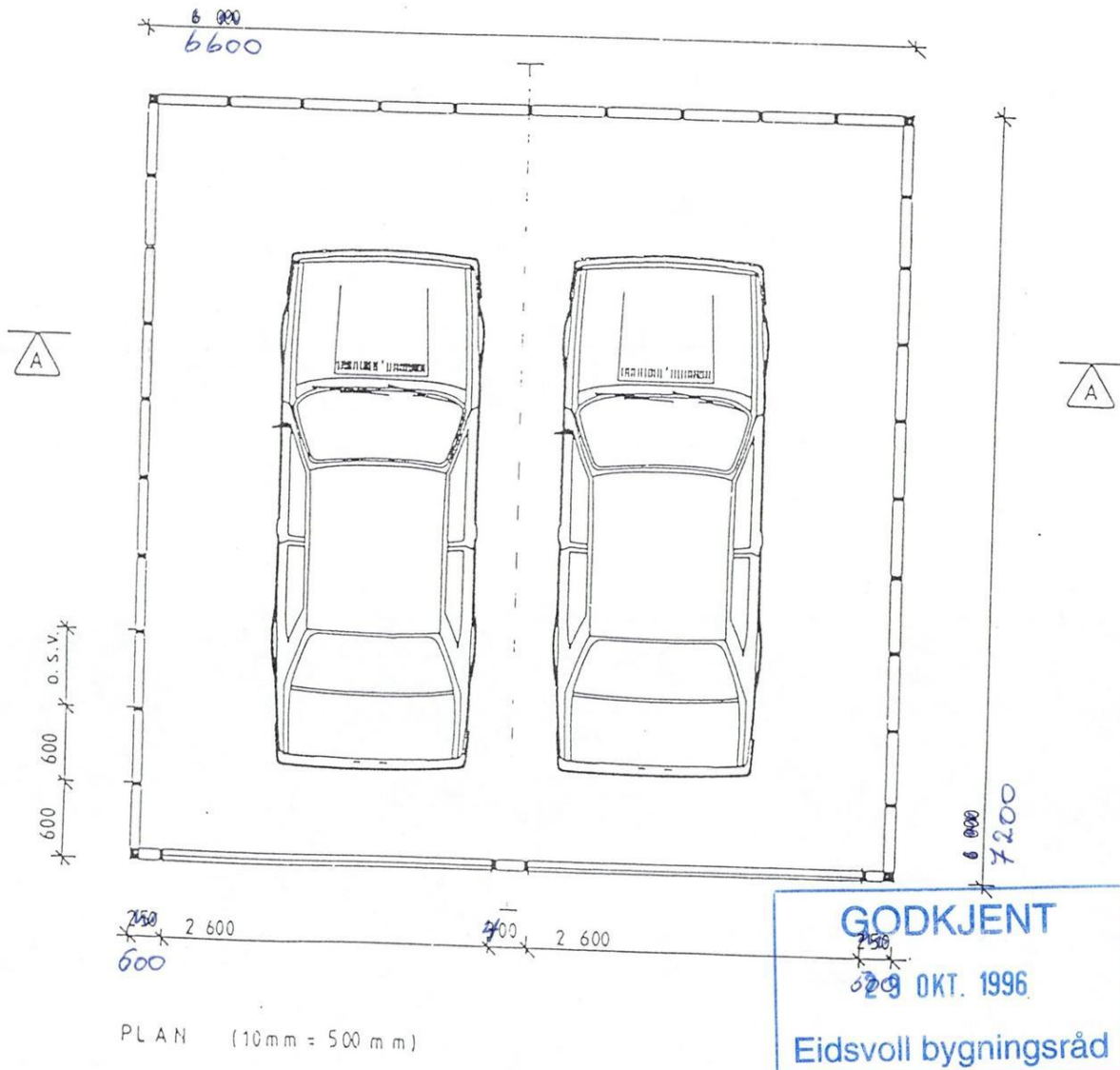
Gardsjeforvalter:	<b>MAXBO</b>	MAXBO Jessheim Algarheimsveien 4 2050 Jessheim Tlf: 63 97 15 90	Dato:
Byggherre:			Målestokk: 1: 100, 1: 50
			Tegner: TRIVSELBYGG as
			Tegning nr.:
			Rev.:



Fasade mot: Øst



Fasade mot: Nord





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tærudlia 5  
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333  
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre